

改善型客戶需求大 網紅盤開售便清零

萬博商圈強勢崛起 房價穿五萬指日可待



一度被外界調侃為「睡城」的廣州番禺區，在其重大發展平台——萬博商務區核心區的驅動下迎來經濟轉型。「睡夠了」的番禺開始為區域內的民衆爭取空間和時間。合富研究院高級分析師馮佩雲表示，毗鄰萬博的南村舊改方案中，廣州市明確了產城整合的方向，這將改變以往「睡在番禺，消費在天河」的尷尬局面，為番禺帶來新的消費動能。

大公報記者 胡若璋

大批新廣州人大都工作、消費在天河，回到番禺往往只夠睡一覺就又要開始早起進城工作。因此，番禺也一度被外界調侃為「睡城」。而隨着2013年初，萬博商務區正式獲批為廣州市重點建設項目，番禺區定下了「三年開張、五年建成」的工作目標，期望萬博成為番禺區經濟轉型的主要動力。如今，精雕細琢的萬博商圍陸續揭開神秘面紗，萬博商圍的核心潛力不時成為全城熱話。

和樾府最熱 瓏翠價平

當下，日漸成熟的萬博商圍已經帶動了番禺區價值整體躍升。馮佩雲稱，去年該區域內的新晉網紅盤更是吸引了不少天河、越秀的買家前來搶購。比如，2020年國慶期間的網紅盤越秀·和樾府，入市首日連樣板房都沒有，一開售就獲得了清零的市場熱度。年底加推第二期，開盤首日便賣了七八成，均價也從首期開盤的5萬元（人民

幣，下同），漲幅到55000元，也達到了10%的升幅。

「帶動區域價值的躍升，離不開交通。」馮佩雲細數說，萬博商圍坐擁東新高速、廣明高速、京珠高速、南沙港快線，18分鐘就可到達珠江新城。而在地鐵出行方面，該區域的漢溪長隆目前有3號線和7號線雙交會；萬博南村站，地鐵7號線開通運營，在建的18號線也將於今年內開通，開通後，從珠江新城去南沙萬頃沙只需28分鐘，從廣州東站到廣州南沙也將縮短在半個小時內。

馮佩雲稱，萬博中心片區純住宅樓盤鳳毛麟角，在樓盤更是搶手貨。在「僧多肉少」的狀態下，萬博一旦有新盤上市，就會成為購房者們一哄而上的「香餡餅」。

「這個火熱的銷售現場，還是在買家只能看到戶型圖的情況下完成。」馮佩雲留意到，越秀·和樾府主力戶型為四房，面積110平方米起步，主要受眾為改善型客戶



合富研究院高級分析師馮佩雲看好萬博商圍潛力。

受訪者供圖

群。與之鄰近且在售的長隆瓏翠，已經開發到第4期。項目戶型以134至250平方米，3房、4房戶型為主。馮佩雲對比發現，瓏翠價格目前是萬博商圍三個在售楼盤中，價格最為優惠的。

值得一提的是，在萬博商圍的漢溪長隆片區還擁有全國5A景區廣州長隆，每年客流量超千萬。來此消費、旅遊過夜的遊客在疫情之前絡繹不絕。環視萬博商圍的漢溪板塊，目前售的都是公寓產品。

年輕人選公寓 自住放租俱佳

馮佩雲也建議，在很多動輒四五百萬的住宅項目面前，一些年輕人或可考慮公寓產品。雖然，公寓產品增值空間有限，但總價不高的

公寓自住或者放租都有不錯的回報。尤其隨着漢溪長隆商圍崛起，以及長隆旅遊度假區的三大樂園的資源，該板塊的公寓式酒店市場已經非常火熱。

「2021年的番禺萬博商圍附近住宅普遍破5字頭或指日可待。」馮佩雲看好萬博商圍的發展潛力。同時，等待近兩年的新世界中國與廣州地鐵合作開發的廣州漢溪長隆地塊項目設計方案終出爐。根據設計方案，該地塊將有6棟住宅，高度分別為40至48層不等。此外還將包含影劇院、9班幼兒園等稀缺配套。她預測，新世界漢溪項目建成將成該區域最耀眼明珠，港企在商業規劃運營和精緻性開發建設方面非常值得內地房企學習。

萬博片區及周邊在售一手房價格

項目	產品	均價（人民幣）
碧桂園藏瓏府	90-167平方米，二至三房	每平方米42500元
珠江鉞世灣	94-139平方米，三至五房	每平方米45000元
金地壹閱府	200-260平方米，複式、雙拼別墅	複式：每套1500萬-2000萬；別墅：2700萬-5500萬

數據來源：合富大數據



越秀·和樾府主人文藝術社區。網絡圖片

圖為碧桂園藏瓏府140平方米，三室兩廳一廚戶型圖。



碧桂園藏瓏府

地址	廣州市番禺區富石路與石北工業路交叉路口往東南約100米
均價	每套750萬元-1100萬元人民幣（疊墅）
主力戶型	149-167平方米
付款方式	一次性、商業按揭、公積金按揭、分期付款
收樓時間	2022年1-3月
交通	3號線距離大石地鐵站1200米，15分鐘可到珠江新城，40分鐘可到白雲機場；2號線20分鐘可達海珠江南西商圍；7號線15分鐘可達廣州大學城；18號線（在建中）即將串聯起珠江新城CBD與南沙新區
配套	3公里範圍內共有3間重點公立學校、2間幼兒園；3公里範圍內可到達全美第3的國際醫療中心——UCLAHealth（規劃中）、大石第二人民醫院、廣東省總隊醫院番禺武警醫院等

綠化率逾35% 藏瓏府疊墅享城市山林

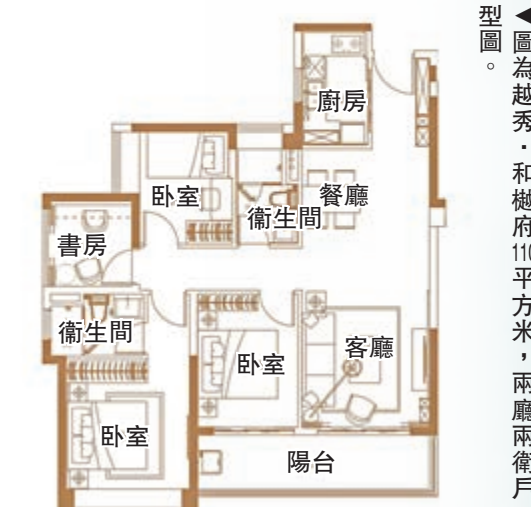
「出則繁華、入則寧靜」——碧桂園藏瓏府府位處廣州南站、萬博商務區兩大中央商務區（CBD）中心點，推窗便能將城市繁華盡攬眼底。該項目位於珠江新城向南11公里，坐擁三橫三縱五軌道交匯的立體環繞式交通、約8萬平方米全業態商業綜合體、三大CBD商圍，約150至184平方米台地疊院、複式空中墅，超一線智能精裝修，主打150至180平方米戶型。

園林布局方面，三台三進八景設計中，依次以「禮門」、「院門」、「府門」，打造了「三進三台」中式歸家禮序，復原王孫貴胄歸府的尊貴之感。通過疊山理水，栽植花木，配置園林框景對景，營造錯落有致的「多重立體式園林景觀」，綠化率更是超過35%，創造出一個純粹的「城市山林」。

不僅如此，400米的夜光慢跑跑道，加持運動人生。北面配備了全套的童夢樂園、森林游泳池，南面是以老人大學為概念打造的高端長者之家、健身場所。項目主要分為下疊、中疊、上疊，專梯專戶且都配備前後私享花園。

越秀·和樾府

地址	廣州市番禺區番禺大道與漢溪大道交匯處西北側
均價	每平方米55000元人民幣
主力戶型	110-193平方米，改善型高端客戶
付款方式	一次性、商業按揭、公積金按揭、分期付款
收樓時間	2023年12月底
交通	步行到7號線南村萬博站僅600米；距離3號線漢溪長隆站大約1.7公里；東側還有在建地鐵18號線
配套	項目4公里範圍內有12所小學、6個中學，包括市一級的大石中心小學、番禺大石小學和省一級富麗中學；項目周邊5公里內，三甲醫院廣東省婦幼保健院（番禺院區）、祈福醫院；項目2公里範圍內有萬達廣場、番禺天河城等多個大型商業綜合體



圖為越秀·和樾府110平方米，兩廳兩衛戶型圖。



祈福名望天下看得見風景。記者胡若璋攝

祈福名望天下

地址	廣州市番禺區鍾村街祈福名望街
均價	每平方米45000元人民幣（帶豪裝）
主力戶型	78-175平方米，兩房至四房
付款方式	一次性、商業按揭、公積金按揭、分期付款
收樓時間	2021年年底
交通	地鐵22號線即將開通，直達深、莞；26號線交匯（規劃中）；三橫四縱高速路網，2個紅綠燈直達珠江新城；南大幹線（即將開通）連接蓮花大道通達惠莞深；華南大型交通樞紐——祈福交通中心，每天數百班樓巴，無縫接駁廣州各區
配套	祈福英語實驗學校（可直接考取國外知名大學）、祈福新村學校（幼兒園至初中）、祈福精英幼兒園、祈福半山幼兒園、祈福名家幼兒園、祈福獲利幼兒園、毓賢學校（九年一貫制公立學校）、毓秀小學、毓正小學等；國際JCI認證+國家三甲——祈福醫院、祈福月子中心、祈福護老公寓等

名望天下：看得見雲端風景 裝得下黑科技

靚盤推介

建築高度高達179米，「看得見雲端風景的房子」——祈福名望天下入市就刷新了番禺區的人居地標。作為內地知名的超大型社區，祈福新村自1991年開發至今，已成功吸引來自美國、法國、日本等100個國家及地區的人才聚居，常住人口達20萬人。

作為祈福集團打造的高端樓盤，祈福名望天下所有戶型產品都是南北對流，三面單邊，通風採光無遮擋，且戶戶雙陽台，更新創7米以上景觀大陽台。

在其大戶型中還配入戶花園，臥室純南向，次臥相連觀景台。可以說，是一個看得見廣州全景觀的房子。

視野開闊之外，名望天下的「黑科技」軟硬裝修也值得贊賞一番。除了有一級隔音減震、降噪的牆壁外，還有雙層LOW-E玻璃可以隔音、隔熱、隔紫外線。智能家居配置方面，名望天下擁有名牌智能超高速免接觸刷卡式電梯、四合一智能門鎖、鑄鋁裝甲子母門及先進納米技術空氣淨化，自動隔絕99%的PM2.5。

更讓人期待的是，名望天下是一個地鐵口項目。即將通車的地鐵22號線首通段站點就在該項目樓下，規劃中的地鐵26號線未來也將經過這裏。這也就意味着，業主從家裏下電梯，或者走二樓連廊直通祈福交通樞紐中心到地鐵站，一站到南站就可快速通往粵港澳大灣區各城市。對於不少改善型買家而言，這裏的教育配套更是心儀之選。覆蓋學區內15所名校，其中，有3所公立學校，可以讓孩子從出生早教到大學預科，都能享受到一條龍的精英教育服務。